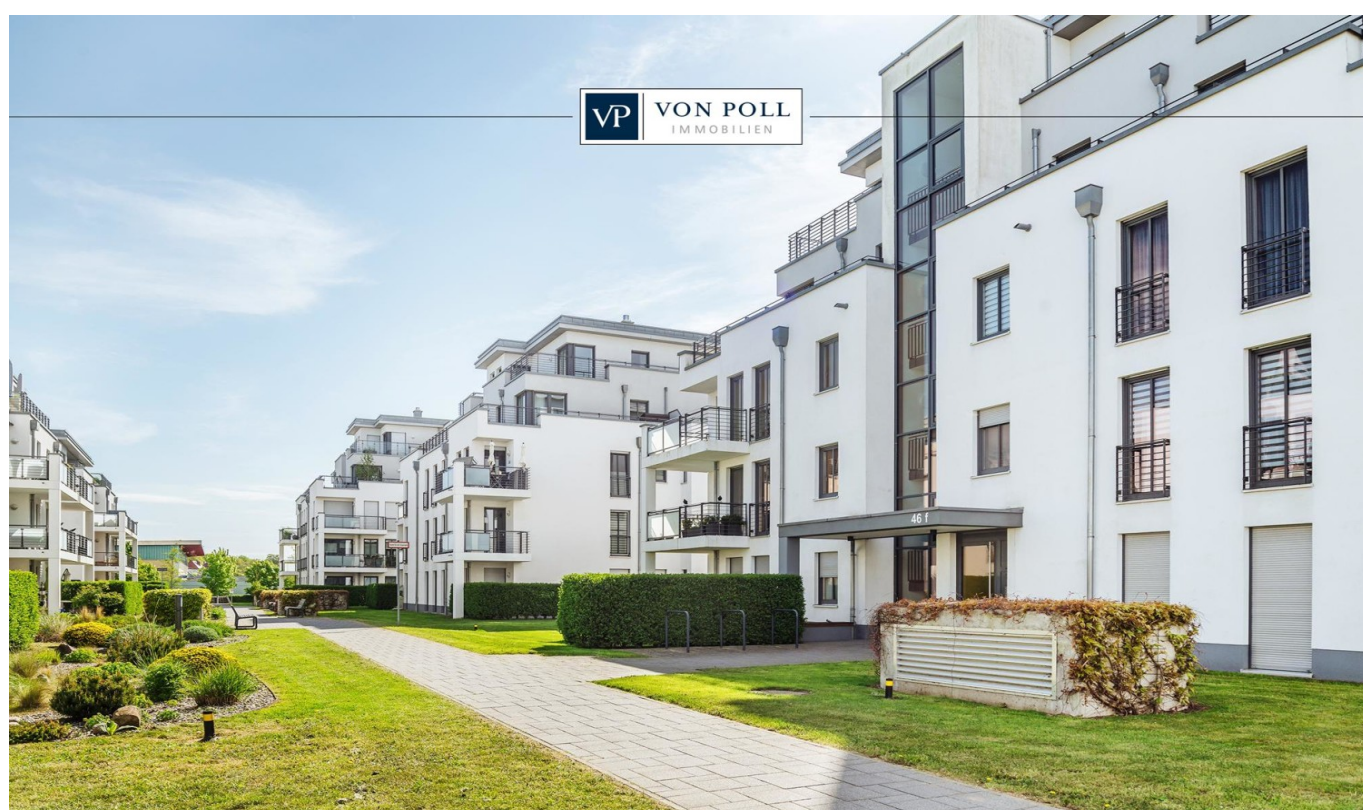


Rostock / Warnemünde

Strandnahes Lebensgefühl trifft auf moderne Eleganz - lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung

CODICE OGGETTO: 25092019



PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25092019	Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Superficie netta	ca. 117 m ²	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio
Anno di costruzione	2015		

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.10.2033	Consumo finale di energia	39.10 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

La proprietà

A group of six real estate experts (three men and three women) standing together, smiling. They are dressed in professional business attire. In the background, a 'VON POLL IMMOBILIEN' logo is visible.
Three award certificates are displayed in the foreground:

- DEUTSCHER LÄNDER TEST**: HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN ANALYSE FOCUS IMMOBILIEN / DEUTSCHLANDTEST 2024
- Capital**: MAKLER-KOMPASS BESTE IM 2024 Top-Makler Rostock Höchstnote für von Poll Immobilien Quelle: 188 Immobilien im FOCUS 3.000 Makler GEFÜHRT VON IMMO 23
- Handelsblatt**: TOP Kunden-Beratung 2024 VON POLL IMMOBILIEN Im Vergleich: 31 Immobilienmakler ServiceWäut GmbH 11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Una prima impressione

Für Fragen, weitere Informationen, Bilder sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

Ganz nah hört man das sanfte Brandungsrauschen der Ostsee, die frische Meeresluft färbt die Wangen rosig – einatmen, ausatmen, wohlfühlen. Das ist ein ganz normaler Morgen auf dem Balkon dieser erstklassigen Eigentumswohnung in Warnemünde. Ihr neues Lebensgefühl im Dünenquartier.

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im begehrten Dünenquartier in Warnemünde überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und modernen Wohnkomfort – nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt.

Die im Jahr 2015 erbaute, ca. 117?m² große Wohnung mit Südwest-Ausrichtung bietet nicht nur eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern auch sonnige Nachmittags- und Abendstunden auf dem großzügigen Balkon, der direkt vom offen gestalteten Wohn- und Essbereich zugänglich ist. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen mit Blick ins Grüne ein.

Das Herzstück dieser Eigentumswohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche, welches ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lassen. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder – ein Vollbad en Suite sowie ein separates Duschbad – bieten Komfort für Familie oder Gäste.

Besonders praktisch ist der direkt angrenzende, großzügige Hauswirtschaftsraum hinter der Küche. Hier finden Waschmaschine, Trockner und Stauraum ihren Platz – eine echte Alltagserleichterung.

Die gesamte Wohnung besticht durch eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und eine ruhige, dennoch zentrale Lage in einem der schönsten Seebäder Deutschlands.

Auch ökologisch überzeugt die Immobilie: Als KfW-70-Projekt erfüllen die Gebäude hohe

Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung, während elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Ob als Hauptwohnsitz, stilvolles Feriendomizil oder wertbeständige Kapitalanlage mit attraktiver Vermietungsperspektive – diese Immobilie bietet Lebensqualität auf hohem Niveau in unmittelbarer Strandnähe.

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Dettagli dei servizi

- 4-Zimmer-Wohnung
- Südwest-Ausrichtung
- Balkon mit Blick ins Grüne
- offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- Vollbad en Suite mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- separates Duschbad
- geräumiger Hauswirtschaftsraum
- elektrische Außenrollläden
- KfW-70-Projekt (energieeffizient)
- Erdwärmepumpe

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung befindet sich im exklusiven „Dünenquartier“ – einer der besten Adressen im Ostseebad Warnemünde. Diese moderne Wohnanlage liegt eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der einmaligen Lage zwischen Strand, Stadt und Natur.

Warnemünde – vom einfachen Fischerdorf aufgestiegen zum kultivierten Ortsteil der Hansestadt Rostock – zählt seit dem 19. Jahrhundert zu den schönsten Kurorten Deutschlands. Eine positive Standortentwicklung, die bis heute anhält. Im Sommer ist der Ort ein beliebter Anziehungspunkt für badehungrige Gäste. Der breiteste Sandstrand der Ostsee gewährt jedem Besucher seine ganz persönliche Sonneninsel – oder ein Schattenparadies in einem der Nachfahren des 1882 hier erfundenen Strandkorbs.

Nur wenige Schritte trennen Sie vom kilometerlangen, feinsandigen Ostseestrand, der zum Spazieren, Sonnenbaden oder Wassersport einlädt. Auch die beliebte Strandpromenade, der Leuchtturm und der „Teepott“ sind bequem zu Fuß erreichbar und verleihen dem Wohnort maritimen Charme und Urlaubsflair – direkt vor der Haustür.

Ruhe findet man hingegen unter den rauschenden Küstenwaldkiefern, während sonnengelbe Rapsfelder und ausgedehnte Radwanderwege zu Entdeckungstouren ins spannende Landesinnere einladen. Ein Cocktail für jeden Geschmack: Eine Prise Naturerlebnis, eine Brise Meeresluft, ein Hauch buntes Treiben – und ganz viel maritime Lebenslust.

Das Dünenquartier selbst überzeugt durch seine hochwertige Architektur und das stilvolle Wohnumfeld. Die Gebäude sind in moderner Bauweise errichtet und fügen sich harmonisch in das natürliche Umfeld ein. Großzügige Grünflächen und ein durchdachtes Wegekonzept schaffen eine ruhige, geschützte Atmosphäre – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 39.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com